

Landratsamt Erding



**Konzept zur
baurechtlichen Sanierung
des Außenbereiches
in der Gemeinde
Moosinning**

(Sanierungskonzept Moosinning)

– Stand: 11. März 2014 –

Inhaltsübersicht

Anlagenverzeichnis

Präambel

Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

- § 1 Zweck des Sanierungskonzeptes, Ziel
- § 2 Räumlicher Anwendungsbereich
- § 3 Sachlicher Anwendungsbereich
- § 4 Allgemeine Begriffsbestimmungen

Zweiter Abschnitt: Verfahren

- § 5 Allgemeine Verfahrensvorschriften
- § 6 Allgemeine Duldungsvoraussetzungen
- § 7 Besondere Duldungsvoraussetzungen
- § 8 Erlöschen

Dritter Abschnitt: Schlussbestimmungen

- § 9 Schlussbestimmungen, Hinweise

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1:** Lageplan über das Gemeindegebiet Moosinning
(Maßstab 1:40000)
- Anlage 2:** Übersichtsplan über die Lage der einzelnen Sanierungsabschnitte
(Maßstab 1:8000)
- Anlage 3:** Lageplan zu Sanierungsabschnitt 1 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 1285/xx,
„Kleingartenanlage westlich der Gfällach“
(Maßstab 1:2000)
- Anlage 4:** Lageplan zu Sanierungsabschnitt 2 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 1290/xx,
„Kleingartenanlage Möhres“
(Maßstab 1:1500)
- Anlage 5:** Lageplan zu Sanierungsabschnitt 3 – Kleingartenanlage Fl.Nrn. 1289/xx
und 1291/xx,
„Kleingartenanlage westlich der Eicherloher Straße“
(Maßstab 1:1000)
- Anlage 6:** Lageplan zu Sanierungsabschnitt 4 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 1313/xx,
„Kleingartenanlage östlich der Gfällach“
(Maßstab 1:1000)
- Anlage 7:** Lageplan zu Sanierungsabschnitt 5 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 3275/xx,
„Kleingartenanlage östlich der Birkenstraße“
(Maßstab 1:1000)

Präambel

Die Gemeinde Moosinning liegt im süd-westlichen Bereich des Landkreises Erding und grenzt unmittelbar an die Landkreise München und Freising an. Das Landratsamt Erding ist als untere Bauaufsichtsbehörde sachlich und örtlich für den Vollzug der Baugesetze zuständig.

Erste im Außenbereich der Gemeinde Moosinning ohne Genehmigung errichtete Bauten mussten bereits in den 1960er-Jahren festgestellt werden. Diese baulichen Anlagen dienten in den folgenden Jahrzehnten immer wieder als Vorbilder und Bezugsfälle für die Verwirklichung weiterer Vorhaben.

Auf Grund mehrerer Mitteilungen der Gemeinde Moosinning, wonach die Verfestigung der baurechtswidrigen Zustände in den letzten Jahren deutlich zugenommen habe bzw. auch gegenwärtig noch immer zunehme, beabsichtigt das Landratsamt Erding nach Aufforderung der Gemeinde Moosinning nun, bauaufsichtlich einzuschreiten.

Zu diesem Zweck werden durch das Landratsamt Erding zunächst flächendeckende Bestandsaufnahmen vorgenommen.

Angesichts der Vielzahl ungenehmigter baulicher Anlagen im Außenbereich der Gemeinde Moosinning bedarf es insbesondere zur sachgerechten Ermessensausübung im Einzelfall einer systematischen, gleichförmigen Herangehensweise, die durch dieses Konzept sichergestellt werden soll.

Dabei sollen zunächst primär die im Außenbereich vorhandenen Wochenend- und Ferienhäuser, sonstigen Freizeithütten, Camping- und Wohnwägen, Lagerplätze sowie Mauern und Einfriedungen in den unterschiedlichen Sanierungsgebieten auf Basis der Bestimmungen dieses Konzeptes aufgegriffen werden, da diese baulichen Anlagen nach einer ersten Bestandsaufnahme den weit überwiegenden Anteil an der fraglichen Bebauung ausmachen.

Um der negativen Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit effektiv entgegenzutreten zu können und einen derartigen „Wildwuchs“ in Zukunft zu verhindern, ist ein konsequentes Einschreiten des Landratsamtes Erding geboten, damit der Außenbereich der Gemeinde Moosinning entsprechend seiner Zweckbestimmung von jeglicher nicht privilegierter Bebauung freigehalten bleibt.

Zur Gewährleistung eines verhältnismäßigen Vorgehens und um dem Rechtsgedanken der Selbstbindung der Verwaltung sowie dem allgemeinen Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) in besonderem Maße Rechnung zu tragen, wird das Landratsamt Erding in Abstimmung mit der Gemeinde Moosinning angesichts der langen Historie der Bautätigkeit zur Gleichbehandlung aller Fälle anhand des folgenden Sanierungskonzeptes vorgehen.

Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften

§ 1

Zweck des Sanierungskonzeptes, Ziel

- (1) Dieses Sanierungskonzept soll in seinem Geltungsbereich (Außenbereich der Gemeinde Moosinning – Landkreis Erding) eine Gleichbehandlung sämtlicher baurechtswidriger Anlagen sicherstellen. Durch das Konzept soll die vom Gesetzgeber angestrebte größtmögliche Schonung des Außenbereichs mit den (bereits verwirklichten) privaten Belangen in einen Ausgleich gebracht werden.
- (2) Ziel des Konzeptes ist es, in absehbarer Zeit wieder einen, seinen ursprünglichen Funktionen zur Verfügung stehenden Außenbereich herzustellen.
- (3) Im Zweifel sind die Vorschriften dieses Konzeptes so auszulegen, dass sie den Vorgaben der Absätze 1 und 2 entsprechen.

§ 2

Räumlicher Anwendungsbereich

- (1) Als räumlicher Anwendungsbereich dieses Sanierungskonzeptes wird der Außenbereich der Gemeinde Moosinning festgelegt. Sämtliche Flurstücksbezeichnungen beziehen sich auf Grundstücke der **Gemarkung Moosinning**.
- (2) Auf Grund der räumlichen Zusammengehörigkeit der jeweiligen Vorhaben werden folgende einzelne Sanierungsabschnitte gebildet und in dieser Reihenfolge aufgegriffen:
 - a) *Sanierungsabschnitt 1:*
Kleingartenanlage Fl.Nr. 1285/xx („Kleingartenanlage westlich der Gfällach“)
Die Kleingartenanlage setzt sich aus den Grundstücken Fl.Nrn. 1285/0, 1285/2, 1285/4, 1285/5, 1285/9, 1285/10 und 1285/11 (mit jeweils diversen Einzelparzellen) zusammen.
 - b) *Sanierungsabschnitt 2:*
Kleingartenanlage Fl.Nr. 1290/xx („Kleingartenanlage Möhres“)
Dieser Kleingartenanlage gehören die Grundstücke Fl.Nrn. 1290/3, 1290/6 (Teilbereich) und 1290/8 (Teilbereich) an.
 - c) *Sanierungsabschnitt 3:*
Kleingartenanlage Fl.Nrn. 1289/xx und 1291/xx („Kleingartenanlage westlich der Eicherloher Straße“)
Die Kleingartenanlage umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1289/10, 1289/22, 1289/27, 1289/28, 1289/30, 1289/31, 1289/32, 1291/8 und 1291/9.
 - d) *Sanierungsabschnitt 4:*
Kleingartenanlage Fl.Nr. 1313 („Kleingartenanlage östlich der Gfällach“)
Dem Sanierungsabschnitt werden folgende Grundstücke zugeordnet: Fl.Nrn. 1313/8, 1313/9, 1313/10, 1313/11, 1313/12, 1313/13, 1313/14 und 1313/15.

- e) *Sanierungsabschnitt 5:*
Kleingartenanlage Fl.Nr. 3275/xx („Kleingartenanlage östlich der Birkenstraße“)
Von dieser Kleingartenanlage werden die Grundstücke Fl.Nrn. 3275/0 (Teilbereich), 3275/1, 3275/4, 3275/5, 3275/6, 3275/7, 3275/8 und 3275/10 erfasst.
- f) Alle weiteren im Außenbereich der Gemeinde Moosinning errichteten und unter den sachlichen Anwendungsbereich des § 3 fallenden baulichen Anlagen sollen in einem letzten Schritt ebenfalls an Hand der Kriterien dieses Konzeptes einer entsprechenden Prüfung unterzogen werden.
Die Bildung weiterer Sanierungsabschnitte ist an dieser Stelle nicht mehr sinnvoll, da es sich hierbei lediglich um Einzelvorhaben ohne räumlichen Bezug zueinander handelt.

§ 3

Sachlicher Anwendungsbereich

- (1) Dieses Konzept gilt für alle Vorhaben im Außenbereich der Gemeinde Moosinning, die ungenehmigt errichtet oder geändert wurden oder deren Nutzung ungenehmigt geändert wurde, obwohl hierfür jeweils eine Genehmigungspflicht bestanden hat.
Es gilt auch für die nicht genehmigungspflichtige Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen im Außenbereich, soweit diese zu keinem Zeitpunkt dem jeweils geltenden Recht entsprochen haben und damit keinem materiellen Bestandschutz unterliegen.
- (2) Der sachliche Anwendungsbereich dieses Sanierungskonzeptes erstreckt sich insbesondere auf die folgenden baulichen Anlagen:
a) *Wochenend- und Ferienhäuser, sonstige Freizeithütten* (vgl. § 4 Abs. 6)
b) *Camping- und Wohnwägen* (vgl. § 4 Abs. 7)
c) *Lagerplätze* (vgl. § 4 Abs. 8)
d) *Mauern und Einfriedungen* (vgl. § 4 Abs. 9)
- (3) Das Landratsamt Erding wird den sachlichen Anwendungsbereich dieses Konzeptes ergänzen, wenn und soweit Bedarf für eine Gleichbehandlung besteht.

§ 4

Allgemeine Begriffsbestimmungen

- (1) *Außenbereich* im Sinne dieses Sanierungskonzeptes ist der Außenbereich gem. § 35 des Baugesetzbuches (BauGB).
Dieser Begriff ist erfüllt, wenn ein Grundstück weder im Geltungsbereich eines wirksamen qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB liegt.
- (2) Ein Vorhaben ist *privilegiert*, wenn die Voraussetzungen einer der Varianten des § 35 Abs. 1 BauGB vollständig gegeben sind.

- (3) *Duldung* ist die Aussetzung der Vollziehung einer erlassenen bauaufsichtlichen Verfügung. Sie wird auf Antrag in Form einer Zusicherung im Sinne des Art. 38 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes (BayVwVfG) erteilt, sofern die allgemeinen (§ 6) und besonderen (§ 7) Duldungsvoraussetzungen im konkreten Einzelfall vollständig vorliegen (*formelle Duldung*).
- (4) Von der *Mindestbestandszeit* einer baulichen Anlage ist abhängig, ob deren weiterer Bestand durch das Landratsamt Erding geduldet werden kann. Sie gilt als erfüllt, wenn die jeweilige bauliche Anlage mindestens 20 Jahre vor Aufgreifen des bauaufsichtlichen Verfahrens errichtet wurde. Dieser Zeitraum wird in Anlehnung an das inzwischen außer Kraft getretene Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (IMS) vom 06. September 1979, wonach von einer Beseitigung nach Ablauf von mehr als zwei Jahrzehnten abgesehen werden sollte, festgelegt.
- (5) Eine bauliche Anlage genießt *materiellen Bestandsschutz*, wenn sie im Zeitpunkt ihrer Errichtung im Einklang mit dem damals geltenden materiellen Recht stand bzw. im weiteren Zeitenlauf einmalig den materiellen gesetzlichen Anforderungen entsprach.
Der materielle Bestandsschutz gewährleistet das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit errichtet wurde.
- (6) *Wochenendhäuser* sind Gebäude, die dem vorübergehenden Wohnen zur Freizeitgestaltung dienen.
Ferienhäuser sind Gebäude, die nach ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
Sonstige Freizeithütten sind Gebäude, die dem Aufenthalt zum Zwecke der Freizeitgestaltung dienen und nicht einer anderen in diesem Konzept aufgeführten Nutzung unterfallen.
- (7) *Camping- und Wohnwägen* sind motorisierte Wohnfahrzeuge oder –anhänger, die besondere Einrichtungen zum Übernachten enthalten. Sie müssen entsprechend ausgestattet und dazu bestimmt sein, in ihnen das Wohnen und Schlafen zu ermöglichen. Ihrer Zweckbestimmung nach müssen sie zum Verkehr auf öffentlichen Straßen vorgesehen sein.
- (8) *Lagerplätze* sind abgegrenzte Flächen, die außerhalb von Gebäuden für das Lagern und Abstellen von Gegenständen genutzt werden.
- (9) *Mauern* sind Unterfälle der Wand, sie bestehen aus Steinen oder Ziegeln und sind oberirdische bauliche Anlagen.
Einfriedungen sind Anlagen mit dem Zweck, ein – unbebautes oder bebautes – Grundstück oder Grundstücksteile nach außen zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten oder Verlassen, unerwünschte Einsicht oder Witterungs- oder Immissionseinflüsse abzuschließen und von Verkehrsflächen oder Nachbargrundstücken abzugrenzen. Vom Begriff der Einfriedung können sowohl bauliche Anlagen (z.B. Draht-, Metall-, Holz-, Kunststoff- und Maschendrahtzäune – mit und ohne Sockel –, Einfahrtstore) als auch andere, nicht-bauliche Anlagen (z.B. Hecken, geschlossene Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern) erfasst sein.

Zweiter Abschnitt: Verfahren

§ 5

Allgemeine Verfahrensvorschriften

- (1) Das Landratsamt Erding verfolgt im Außenbereich der Gemeinde Moosinning nach Maßgabe dieses Konzeptes alle bekannten Fälle einer nicht genehmigten Außenbereichsbebauung sowie alle bekannten Fälle einer nicht genehmigten Nutzung von Anlagen im Sinne des Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- (2) Das Landratsamt Erding prüft in sämtlichen Fällen, ob die Außenbereichsbebauung, für die keine Genehmigung vorgefunden werden kann, materiellen Bestandsschutz genießt.
Sollte dies zutreffen und das vorrangig durchzuführende Genehmigungsverfahren nach der aktuell gültigen Rechtslage nicht statthaft sein, wird das Prüfungsergebnis in einem Aktenvermerk festgehalten und das Verfahren eingestellt.
Dem Eigentümer/Bauherrn wird die Einstellung mitgeteilt, falls er bereits über die Überprüfung seiner baulichen Anlage(n) informiert wurde.
- (3) Wird das Verfahren nicht nach Absatz 2 eingestellt, wird unter pflichtgemäßer Ausübung des zustehenden Ermessens eine bauaufsichtliche Anordnung durch das Landratsamt Erding erlassen werden.
- (4) Soweit eine bauaufsichtliche Anordnung erlassen wurde, wird das Landratsamt Erding nach eingetretener Bestandskraft der Verfügung die Vollziehung der Vollstreckung der jeweiligen Anordnung nach Maßgabe dieses Konzeptes aussetzen (Duldung). Näheres hierzu regeln die nachfolgenden Vorschriften.

§ 6

Allgemeine Duldungsvoraussetzungen

- (1) Die Erteilung einer Baugenehmigung geht dem Erlass einer Duldungsverfügung vor, weshalb die Genehmigungsfähigkeit vorrangig zu prüfen ist. Voraussetzung für die Duldung einer Anlage ist stets die fehlende Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens. Bauliche Anlagen, die materiellen Bestandsschutz genießen, bedürfen keiner Duldung.
- (2) **Grundvoraussetzung** der Duldung ist eine bestandskräftige Beseitigungsanordnung oder Nutzungsuntersagung im Sinne des Art. 76 BayBO.
Daneben muss die Mindestbestandszeit von 20 Jahren durch die jeweilige bauliche Anlage erreicht worden sein. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist durch den Eigentümer/Bauherrn nachzuweisen.
Bestehen Zweifel daran, ob eine bauliche Anlage die Mindestbestandszeit erreicht hat, sind diese vom Bauherrn durch die Vorlage entsprechender Nachweise (z.B. datierte Fotos oder Luftbilder) auszuräumen. In dieser Hinsicht besteht insoweit eine Mitwirkungs- und Nachweispflicht der betroffenen Personen.

- (3) Die zu dulddenden Anlagen müssen weiter so beschaffen sein, dass eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere für Leben und Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen ausgeschlossen ist. Naturschutzbelange sowie das Orts- und Landschaftsbild dürfen durch die zu dulddende Anlage nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die zu dulddende Anlage muss so beschaffen sein, dass von ihr keine gesteigerte Gefahr der Nachahmung ausgeht. Der Bildung und Verfestigung einer Splittersiedlung darf durch die Duldung kein Vorschub geleistet werden.
- (4) Wird durch eine bauliche Anlage, die nach diesem Konzept isoliert betrachtet geduldet werden könnte, ein schützenswertes Recht Dritter verletzt, so kann eine Duldung nur ergehen, wenn unter Abwägung der gegenseitigen Interessen aller Beteiligten die Interessen des Bauwerbers die Interessen des Dritten überwiegen.

§ 7

Besondere Duldungsvoraussetzungen

- (1) Auf Antrag werden sämtliche bauliche Anlagen, die die allgemeinen und besonderen Voraussetzungen der Duldung vollständig erfüllen, bis zu ihrem **natürlichen Verfall** geduldet. Sowohl genehmigungspflichtige als auch genehmigungsfreie Erhaltungsmaßnahmen sind infolgedessen unzulässig. Alle sonstigen baulichen Anlagen sind innerhalb der durch das Landratsamt Erding gesetzten Frist vollständig zu beseitigen. Persönliche, wirtschaftliche oder soziale Besonderheiten können bei der Beurteilung des Vorliegens der Duldungsvoraussetzungen auf Grund der Objektivität und der Grundstücksbezogenheit des öffentlichen Baurechts grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Im Übrigen wird diesbezüglich auf Absatz 5 verwiesen.
- (2) Die Duldung ist auf die **aufgegriffene Nutzung** beschränkt. Sie erlischt, sobald diese Nutzung endgültig aufgegeben wird.
- (3) Die Duldung ergeht personenbezogen in Form einer Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfG. Die Aussetzung der Vollziehung einer Beseitigungsanordnung oder Nutzungsuntersagung **gilt nicht** für Rechts- oder Besitznachfolger.
- (4) **Ausnahmsweise** kann eine Duldungsverfügung auf Antrag auch ergehen, wenn ein besonders atypischer Fall vorliegt und der Vollzug dieses Konzeptes für einzelne Eigentümer/Bauherrn eine besondere Härte darstellen würde. Eine besondere Härte liegt vor, wenn der Belastete durch die Bestimmungen dieses Konzeptes in übermäßig harter und unzumutbarer Weise oder in sonstiger Weise in höherem Maße unbillig betroffen wäre als andere Personen, auf die dieses Konzept Anwendung findet. Ausnahmen auf Grund eines atypischen Falles oder eines Härtefalles führen zu einer kalendermäßig befristeten Duldung. Die Befristung soll einen Zeitraum von **fünf Jahren** nicht überschreiten. Das Vorliegen der Gründe zur Erteilung einer Ausnahmeregelung ist dem Landratsamt Erding durch den Bauherrn nachzuweisen. Diese Grundsätze gelten entsprechend, wenn auf Antrag über die Verlängerung einer kalendermäßig befristeten Duldung zu entscheiden ist.

§ 8 Erlöschen

Erlischt die Zusicherung, beispielsweise aufgrund einer ausgesprochenen kalendermäßigen Befristung, oder wird sie aufgehoben, beispielsweise durch die Rücknahme oder den Widerruf der ergangenen Zusicherung, so ist die betroffene bauliche Anlage unverzüglich zu beseitigen bzw. deren Nutzung unverzüglich zu beenden.

Dies wird nötigenfalls mit Verwaltungszwang durchgesetzt.

Dritter Abschnitt: Schlussbestimmungen

§ 9

Schlussbestimmungen, Hinweise

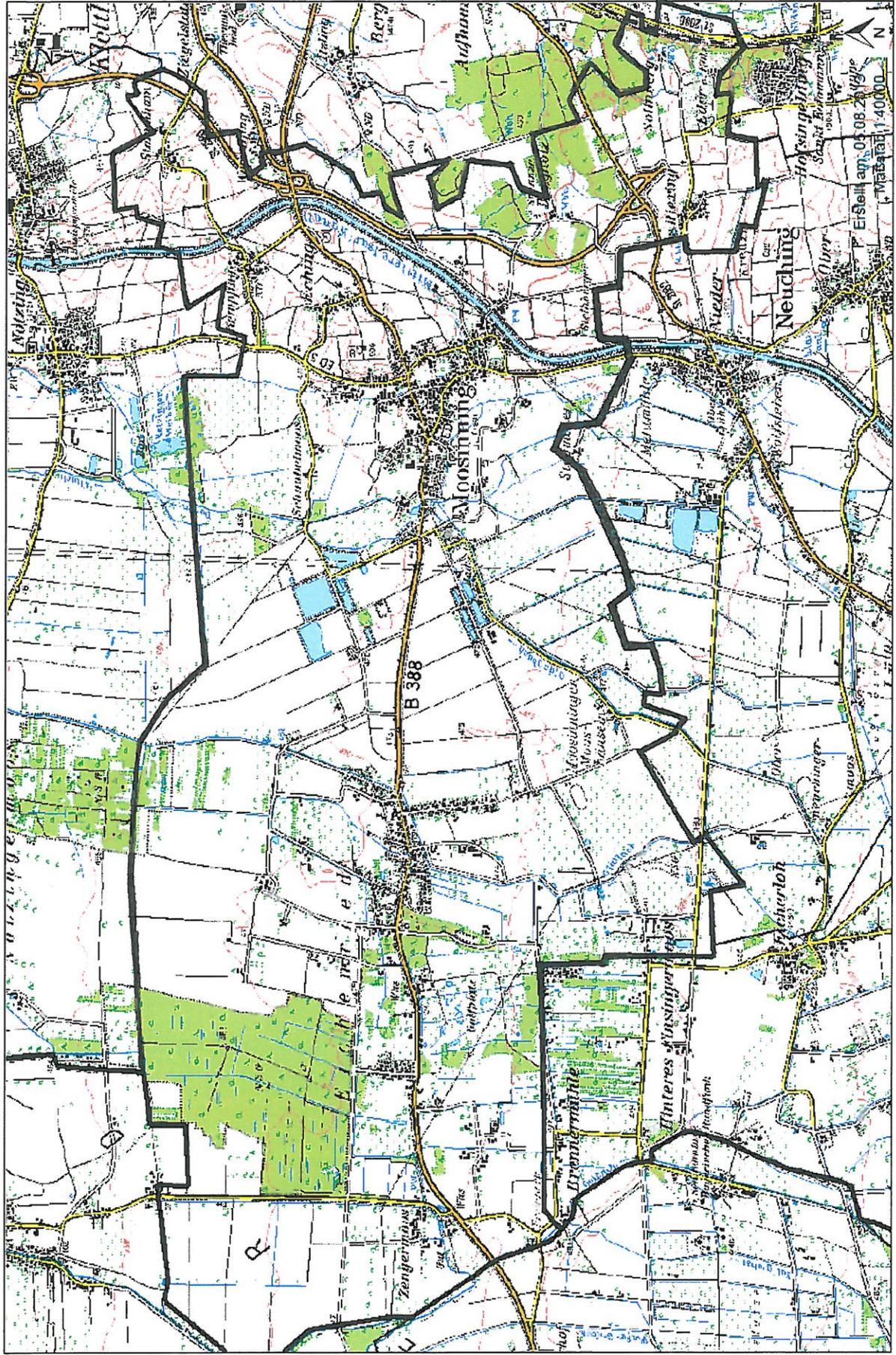
- (1) Zur Information der örtlich Betroffenen wird dieses Sanierungskonzept durch die Gemeinde Moosinning für die Dauer eines Monats **ortsüblich bekannt gemacht**.
- (2) Dieses Sanierungskonzept ist zu jedem Zeitpunkt in seiner **aktuell gültigen Fassung** zu Grunde zu legen.
- (3) In sämtlichen Fällen des Bauens bzw. bei Nutzungsänderungen ohne die erforderliche bauaufsichtliche Genehmigung wurde zugleich der Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllt.
Unabhängig von der Beseitigung der baulichen Anlage(n) bzw. von der Beendigung der ungenehmigten Nutzung(en) oder der im Einzelfall geduldeten vorübergehenden Fortsetzung bleibt der Erlass gesonderter **Bußgeldbescheide** vorbehalten.
- (4) Weiterhin können **andere Verstöße** gegen geltendes Baurecht unabhängig von einer Duldung weiter verfolgt werden. Eine ausgesprochene formelle Duldung erfasst insoweit nur den Nutzungszweck der Gebäude, nicht jedoch deren Übereinstimmung mit dem sonstigen geltenden Baurecht.

Erding, 30.04.2014

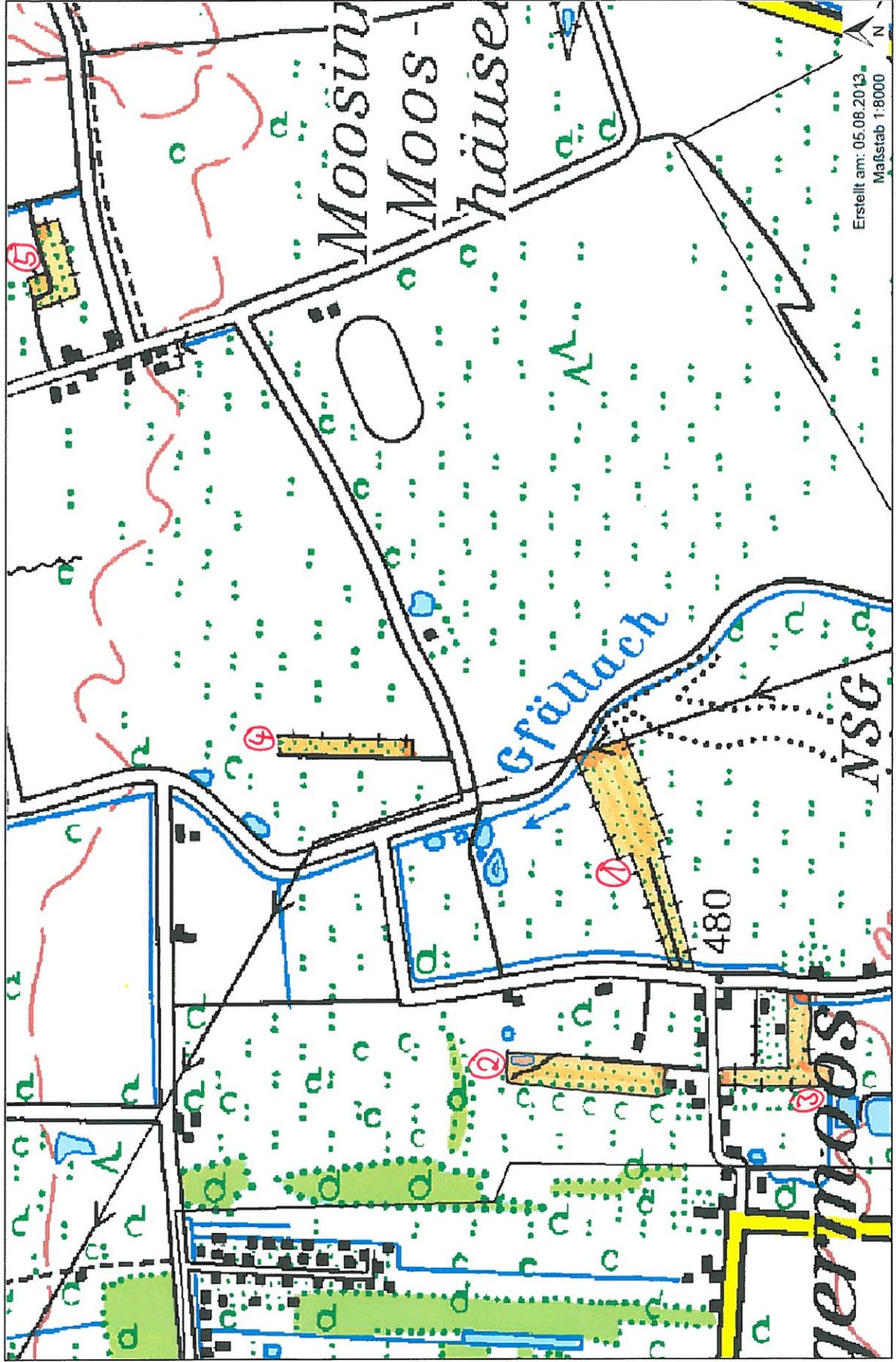


Martin Bayerstorfer
Landrat

Anlage 1:
Lageplan über das Gemeindegebiet Moosinning (Maßstab 1:40000)



Anlage 2:
Übersichtsplan über die Lage der einzelnen Sanierungsabschnitte (Maßstab 1:8000)

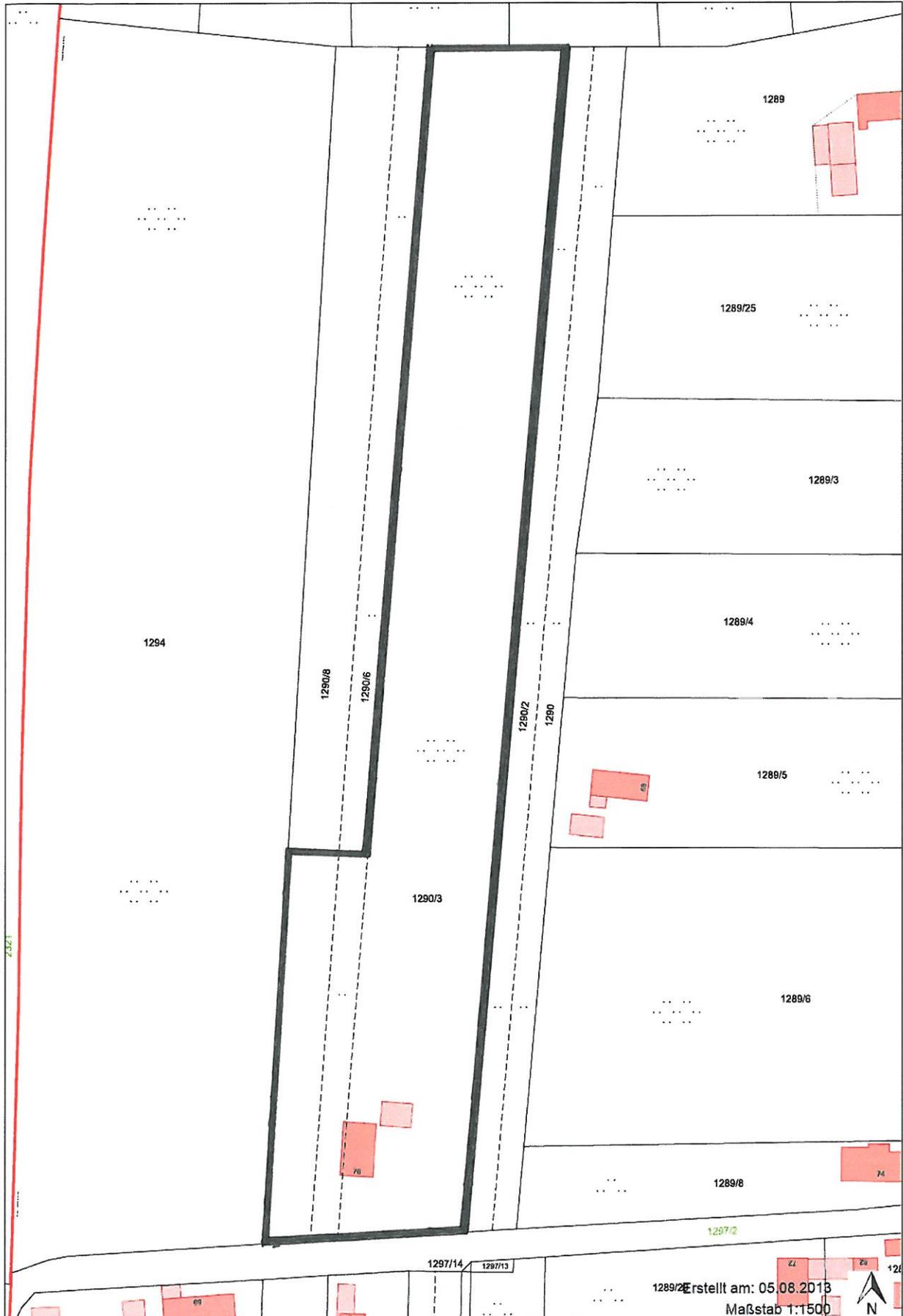


Anlage 3:
Lageplan zu Sanierungsabschnitt 1 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 1285/xx, „Kleingartenanlage westlich der Gfällach“ (Maßstab 1:2000)



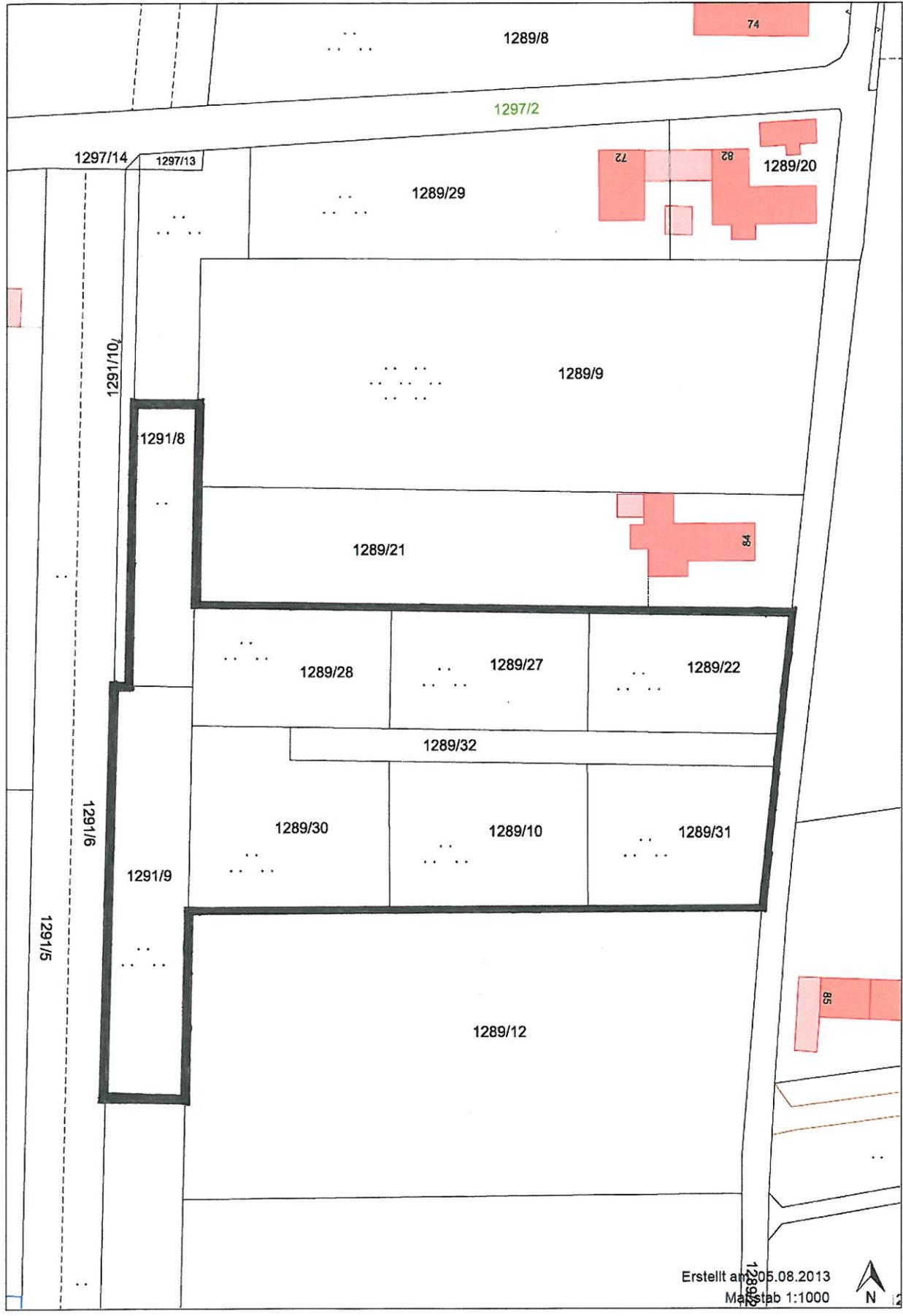
Anlage 4:

Lageplan zu Sanierungsabschnitt 2 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 1290/xx, „Kleingartenanlage Möhres“ (Maßstab 1:1500)



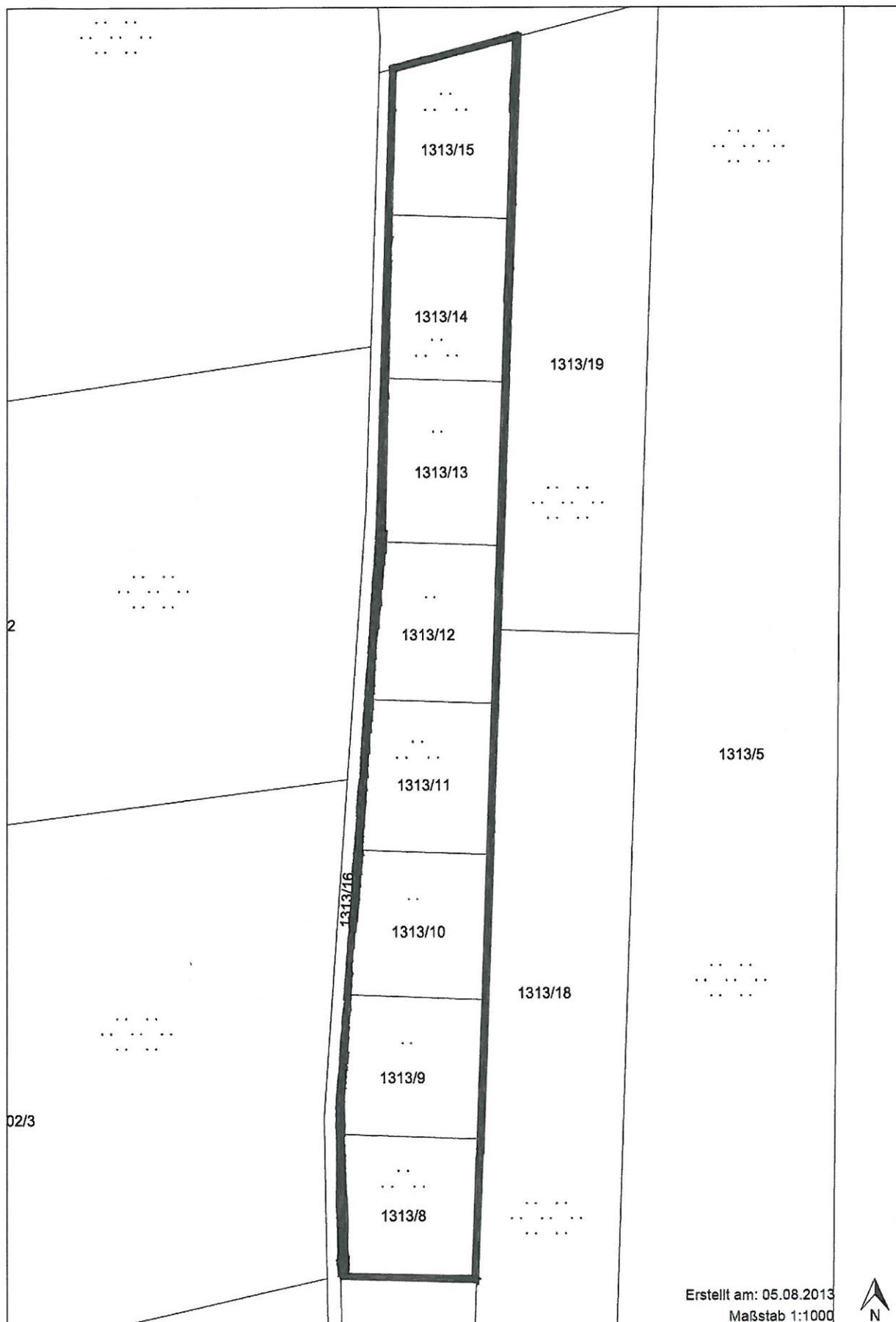
Anlage 5:

Lageplan zu Sanierungsabschnitt 3 – Kleingartenanlage Fl.Nrn. 1289/xx und 1291/xx,
„Kleingartenanlage westlich der Eicherloher Straße“ (Maßstab 1:1000)



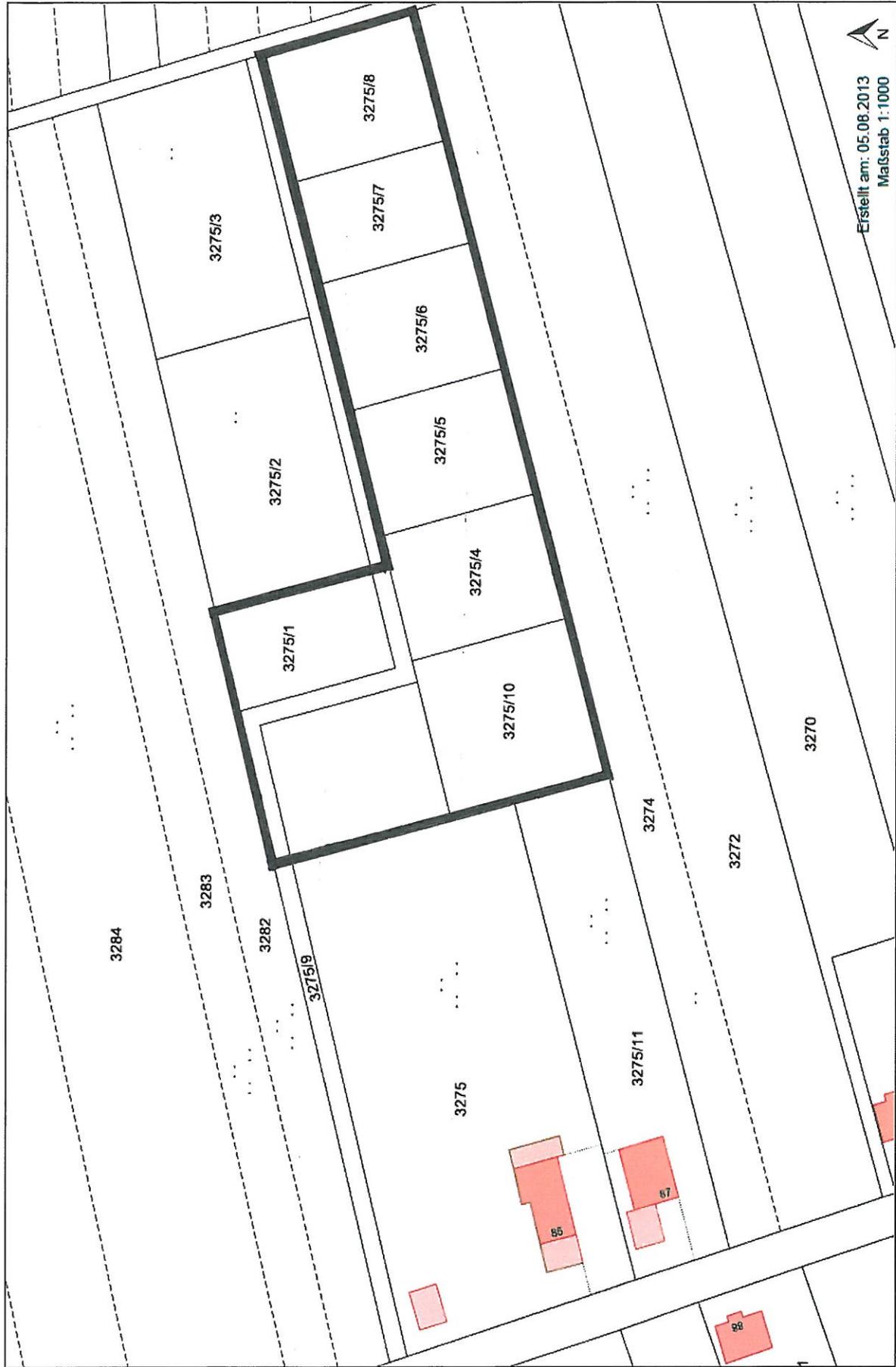
Anlage 6:

Lageplan zu Sanierungsabschnitt 4 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 1313/xx, „Kleingartenanlage östlich der Gfällach“ (Maßstab 1:1000)



Anlage 7:

Lageplan zu Sanierungsabschnitt 5 – Kleingartenanlage Fl.Nr. 3275/xx, „Kleingartenanlage östlich der Birkenstraße“ (Maßstab 1:1000)



Erstellt am: 05.08.2013
Maßstab 1:1000